

BỘ XÂY DỰNG  
CỤC KINH TẾ - QUẢN LÝ  
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /KTQLXD-QLXD4

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định  
BCNCKT ĐTXD Dự án đầu tư xây dựng  
Khu căn hộ, thương mại, văn phòng Hạnh  
Phúc Lái Thiêu (Happy One Lái Thiêu  
Complex Building)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Toàn

Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 14/TTr-VT ngày 14/4/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Toàn về việc trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ, thương mại, văn phòng Hạnh Phúc Lái Thiêu (Happy One Lái Thiêu Complex Building) tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 7, khu phố Bình Hòa, phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương (mã hồ sơ 000.00.00.G17-250414-0004).

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

Sau khi xem xét, Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án như sau:

**I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN**

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ, thương mại, văn phòng Hạnh Phúc Lái Thiêu (Happy One Lái Thiêu Complex Building).

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình thuộc dự án: Dự án nhóm A - Công trình dân dụng, cấp I.

3. Nhà đầu tư/người đề nghị thẩm định: Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Toàn.

4. Địa điểm xây dựng: thửa đất số 69, tờ bản đồ số 7, khu phố Bình Hòa, phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương.

5. Tổng mức đầu tư dự án: 2.993.195.123.997 đồng (theo nội dung Tờ trình).

6. Nguồn vốn: Vốn nhà đầu tư và vốn huy động (vốn khác).

7. Thời gian thực hiện: Quý I/2025 đến Quý II/2027 (theo nội dung Tờ trình).

8. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của Việt Nam.

9. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD, thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần INNO.

10. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Địa chất - Xây dựng miền Nam.

11. Nhà thầu thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp.

## **II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH**

### **1. Văn bản pháp lý**

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 3026/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 17/11/2023 của UBND tỉnh Bình Dương.

- Quyết định số 9275/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND TP. Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Lái Thiêu, TP. Thuận An.

- Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 10/01/2025 của UBND TP. Thuận An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ, thương mại, văn phòng Hạnh Phúc Lái Thiêu (Happy One Lái Thiêu Complex Building).

- Văn bản số 289/TC-QC ngày 26/5/2022 của Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Giấy phép môi trường số 07/GPMT-UBND ngày 14/4/2025 của UBND TP. Thuận An.

- Văn bản số 175/CV-CNTA ngày 07/11/2022 của Chi nhánh Cấp nước Thuận An - Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương về việc thỏa thuận đấu nối hệ thống cung cấp nước sạch vào Dự án khu nhà ở tại phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Văn bản số 92/CV-NTTA ngày 08/11/2022 của Chi nhánh Nước thải Thuận An - Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương về việc phúc đáp Công văn số 311/2022/CV-VT ngày 03/11/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Toàn về việc xin chấp thuận đấu nối hệ thống thu gom và thoát nước thải của Dự án khu nhà ở tại phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Văn bản số 6113/PCBD-KHVT+KT ngày 23/11/2022 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện cho dự án Khu nhà ở tại phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Văn bản số 4327/UBND-KT ngày 25/12/2023 của UBND TP. Thuận An về việc chấp thuận phương án đấu nối giao thông và thoát nước mưa từ dự án Khu căn hộ, thương mại, văn phòng Hạnh Phúc Lái Thiêu.

- Văn bản số 520/BQL.CNNT-ĐTDA ngày 19/11/2024 của Ban quản lý dự án chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương về việc xem xét đấu nối nước thải sinh hoạt Dự án: Khu căn hộ, thương mại, văn phòng Hạnh Phúc Lái Thiêu tại phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương.

## **2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế, thẩm tra**

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất, lập tháng 4/2023.
- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD, lập tháng 4/2025.
- Thuyết minh và bộ bản vẽ thiết kế cơ sở, lập tháng 4/2025.
- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 2111/CNCT-BCTTr ngày 10/4/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp.
- Tài liệu có liên quan của dự án.

## **3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu**

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Địa chất - Xây dựng miền Nam (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00008532 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 07/3/2023, có giá trị đến hết ngày 07/3/2033, Phạm vi hoạt động xây dựng: Khảo sát xây dựng - Hạng I).

Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Nguyễn Văn Lâm (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00040620 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 15/9/2018, thời hạn đến ngày 15/9/2023, Lĩnh vực hành nghề: Khảo sát địa chất công trình - Hạng I), thời điểm thực hiện khảo sát địa chất chứng chỉ còn hiệu lực.

- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần INNO (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003222 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 23/11/2018, có giá trị đến hết ngày 17/8/2028, Phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình - Dân dụng - Hạng I).

Chủ nhiệm thiết kế: Đỗ Tất Kiên (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00029580 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/5/2020, thời hạn đến ngày 29/5/2025, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình - Hạng I).

Chủ trì thiết kế kiến trúc: Trần Minh Đức (Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HNA-02-2024-17 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP. Hà Nội cấp ngày 31/01/2024, thời hạn đến ngày 31/01/2034, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình).

Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Khắc Tâm (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004194 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 25/4/2022, thời hạn đến ngày 25/4/2027, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình - Hạng I).

Chủ trì thiết kế điện: Vũ Văn Thạch (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00124404 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 10/11/2021, thời hạn đến ngày 10/11/2026, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ - điện công trình - Hạng I).

Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước: Lê Quang Thanh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004236 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng -

Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022, thời hạn đến ngày 17/6/2027, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp - thoát nước công trình - Hạng I).

Chủ trì thiết kế PCCC: Nguyễn Minh Thiệu (Chứng chỉ hành nghề tư vấn về PCCC số 0479/2021/PCCC do Cục Cảnh sát PCCC và CHCN - Bộ Công an cấp ngày 30/7/2021, Lĩnh vực hành nghề: Tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy).

- Nhà thầu thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001512 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 26/4/2022, có giá trị đến hết ngày 26/4/2032, Phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình - Dân dụng; Công nghiệp; Giao thông; Hạ tầng kỹ thuật - Hạng I).

Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra kết cấu: Huỳnh Phúc Châu (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00139018 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 04/5/2022, thời hạn đến ngày 04/5/2027, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp - Hạng I).

Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Huỳnh Tuấn Dũng (Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HCM-00000668 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 16/9/2022, thời hạn đến ngày 16/9/2032, Lĩnh vực hành nghề: Thẩm tra thiết kế kiến trúc).

Chủ trì thẩm tra điện: Nguyễn Văn Thành (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00091270 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 04/6/2020, thời hạn đến ngày 04/6/2025, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ - điện công trình - Hạng I).

Chủ trì thẩm tra cấp - thoát nước: Nguyễn Thị Kim Loan (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00132976 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 04/5/2022, thời hạn đến ngày 04/5/2027, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp - thoát nước công trình - Hạng I).

Chủ trì thẩm tra PCCC: Nguyễn Thị Thùy Linh (Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 1316/2023/PCCC ngày 09/8/2023 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH - Bộ Công an, Lĩnh vực hành nghề: Tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy).

### **III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH**

#### **1. Tổng quan về dự án**

Dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ, thương mại, văn phòng Hạnh Phúc Lái Thiêu (Happy One Lái Thiêu Complex Building) (sau đây gọi là Dự án) được thực hiện tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 7, khu phố Bình Hòa, phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương trên khu đất có diện tích khoảng 10.802m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất phù hợp theo ranh giới lập quy hoạch khoảng 10.581,6m<sup>2</sup>.

Dự án được đầu nối giao thông ra đường Lái Thiêu 14 (LT.PKV 02) tại 02 vị trí (01 lối vào và 01 lối ra), và đầu nối ra đường giáp ranh phía Tây Bắc Dự án tại 03 vị trí (01 lối ra vào, 01 lối vào và 01 lối ra). Phạm vi ranh giới của khu đất thực hiện Dự án như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp đường LT.PKV-02 (Lái Thiêu 14);
- Phía Đông Nam: giáp đất dân cư hiện hữu;
- Phía Tây Bắc: giáp đường nhựa hiện hữu;
- Phía Tây Nam: giáp Trường Mầm non Hoa Cúc 3.

Dự án được thiết kế với cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu thiết kế xây dựng cụ thể như sau:

**Bảng 1: Cơ cấu sử dụng đất**

TT	Nội dung	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>	<b>10.581,6</b>	<b>100,0</b>
1	Đất xây dựng nhà chung cư hỗn hợp	4.225,6	39,9
2	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2.925,9	27,7
3	Đất đường giao thông nội bộ	2.149,5	20,3
4	Đất xây dựng công trình ngoài trời	1.280,6	12,1
	- Đất lối đi bộ, trạm sạc xe điện, hạ tầng kỹ thuật phụ trợ	1.130,6	
	- Đất sân chơi cho cơ sở giáo dục mầm non	150,0	
<b>II</b>	<b>Đất hành lang an toàn đường bộ (đường LT.PKV-02 (Lái Thiêu 14))</b>	<b>220,4</b>	
<b>Tổng diện tích đất sử dụng</b>		<b>10.802,0</b>	

**Bảng 2: Thông số chỉ tiêu xây dựng của Dự án**

TT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Diện tích đất theo ranh giới lập quy hoạch	m <sup>2</sup>	10.581,6
2	Diện tích đất xây dựng khoảng	m <sup>2</sup>	4.225,6
	Diện tích đất cây xanh khoảng	m <sup>2</sup>	2.925,9
3	Mật độ xây dựng	%	39,9
4	Số tầng nổi	tầng	33 + tum KT <sup>1</sup>
5	Số tầng hầm	tầng	02
6	Chiều cao công trình	m	117,7
7	Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng	m <sup>2</sup>	142.484,4
8	Tổng diện tích sàn xây dựng phần ngầm khoảng	m <sup>2</sup>	20.329,4

<sup>1</sup> Diện tích sàn tum kỹ thuật không vượt quá 30% diện tích của sàn mái nên tum kỹ thuật không tính vào số tầng cao công trình theo quy định tại điểm 4 phần Ghi chú thuộc Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

9	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng (không gồm diện tích sàn KT, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe)	m <sup>2</sup>	114.370,8
	- Diện tích sàn nhóm TMDV, văn phòng kết hợp lưu trú, cơ sở giáo dục mầm non, công cộng và dịch vụ khác	m <sup>2</sup>	23.593,5
	- Diện tích sàn nhóm căn hộ ở	m <sup>2</sup>	90.777,3
10	Hệ số sử dụng đất	lần	10,81
	- Nhóm TMDV, văn phòng kết hợp lưu trú, cơ sở giáo dục mầm non, công cộng và dịch vụ khác	lần	2,23
	- Nhóm căn hộ ở	lần	8,58
11	Khoảng lùi xây dựng		
	- So với đường Lái Thiêu 14	m	6,0
	- So với đường nhựa hiện hữu	m	6,0
	- So với ranh đất còn lại	m	6,0
12	Dân số	người	2.906
13	Số căn hộ ở	căn	1.144
14	Số căn văn phòng kết hợp lưu trú	căn	268
15	Số căn thương mại dịch vụ - văn phòng	căn	29
16	Diện tích sinh hoạt cộng đồng khoảng	m <sup>2</sup>	937,2
17	Diện tích nhà trẻ khoảng	m <sup>2</sup>	1.880,6
18	Diện tích đỗ xe khoảng	m <sup>2</sup>	17.156,8
19	Số lượng thang máy	thang	17

## 2. Phương án thiết kế

### a) Phương án thiết kế kiến trúc

#### Phân ngầm (02 hầm):

- Tầng hầm 2: diện tích sàn xây dựng khoảng 10.164,7m<sup>2</sup>, chiều cao 3,4m; bố trí khu đỗ xe (diện tích khoảng 8.332,3m<sup>2</sup>), trục giao thông đứng và kỹ thuật phụ trợ.

- Tầng hầm 1: diện tích sàn xây dựng khoảng 10.164,7m<sup>2</sup>, chiều cao 4,6m; (tính đến cote tầng 1); bố trí khu đỗ xe (diện tích khoảng 8.824,5m<sup>2</sup>), trục giao thông đứng và kỹ thuật phụ trợ.

#### Khối đế (02 tầng):

- Tầng 1: diện tích sàn xây dựng khoảng 4.225,6m<sup>2</sup> (diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.876,8m<sup>2</sup>), chiều cao 4,2m; bố trí sảnh chung cư, cơ sở giáo dục mầm non (diện tích khoảng 732,8m<sup>2</sup>, sân chơi ngoài trời khoảng 150m<sup>2</sup>), sinh hoạt cộng đồng (diện tích khoảng 59,1m<sup>2</sup>), 26 căn thương mại dịch vụ - văn phòng (TMDV-VP) (25 căn TMDV-VP thông với tầng 2 và 01 căn TMDV-VP không thông tầng) và kỹ thuật phụ trợ.

- Tầng 2: diện tích sàn xây dựng khoảng 3.895,9m<sup>2</sup> (diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.520,1m<sup>2</sup>), chiều cao 5,2m; bố trí cơ sở giáo dục mầm non (diện tích khoảng 997,8m<sup>2</sup>), 25 căn TMDV-VP thông với tầng 1 và kỹ thuật phụ trợ.

### **Khối tháp (31 tầng):**

- Tầng 3: diện tích sàn xây dựng khoảng  $3.774,5\text{m}^2$  (diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng  $3.527,1\text{m}^2$ ), chiều cao 4,5m; bố trí sinh hoạt cộng đồng (diện tích khoảng  $878,1\text{m}^2$ ), 03 căn TMDV-VP, văn phòng chủ đầu tư, hồ bơi, sân vườn, khu công cộng - tiện ích và kỹ thuật phụ trợ.

- Tầng 4 ÷ 7: diện tích sàn xây dựng (cho 02 khối tháp) khoảng  $3.710\text{m}^2/\text{tầng}$  (diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng  $3.496,5\text{m}^2/\text{tầng}$ ), từ tầng 4 ÷ 6 có chiều cao 3,25m/tầng, tầng 7 có chiều cao 3,4m; bố trí 67 căn văn phòng kết hợp lưu trú/tầng. Tòa tháp phía đường Lái Thiêu 14 (Tháp A) có diện tích sàn xây dựng khoảng  $1.525,7\text{m}^2/\text{tầng}$ , bố trí 28 căn văn phòng kết hợp lưu trú/ tầng (diện tích thông thủy căn văn phòng kết hợp lưu trú khoảng từ  $31,5\text{m}^2 \div 62,1\text{m}^2$ ). Tòa tháp phía sau (Tháp B) có diện tích sàn xây dựng khoảng  $2.184,3\text{m}^2/\text{tầng}$ , bố trí 39 căn văn phòng kết hợp lưu trú/tầng (diện tích thông thủy căn văn phòng kết hợp lưu trú khoảng từ  $30,9\text{m}^2 \div 54,5\text{m}^2$ ).

- Tầng 8 ÷ 33: diện tích sàn xây dựng (cho 02 khối tháp) khoảng  $3.651,2\text{m}^2/\text{tầng}$  (diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng  $3.440,8\text{m}^2/\text{tầng}$ ), chiều cao 3,25m/tầng; bố trí 44 căn hộ ở/tầng. Tòa tháp phía đường Lái Thiêu 14 (Tháp A) có diện tích sàn xây dựng khoảng  $1.499,9\text{m}^2/\text{tầng}$ , bố trí 18 căn hộ ở/tầng (diện tích thông thủy căn hộ khoảng từ  $48\text{m}^2 \div 74,5\text{m}^2$ ). Tòa tháp phía sau (Tháp B) có diện tích sàn xây dựng khoảng  $2.151,3\text{m}^2/\text{tầng}$ , bố trí 26 căn hộ/tầng (diện tích thông thủy căn hộ khoảng từ  $49,2\text{m}^2 \div 76,7\text{m}^2$ ).

- Tum kỹ thuật: diện tích sàn xây dựng khoảng  $487,8\text{m}^2$  (cho 02 khối tháp), chiều cao 5,85m (tính đến cote đỉnh mái); bố trí trục giao thông đứng, kỹ thuật thang máy và kỹ thuật phụ trợ. Tòa tháp phía đường Lái Thiêu 14 (Tháp A) có diện tích xây dựng tum thang khoảng  $191,5\text{m}^2$ . Tòa tháp phía sau (Tháp B) có diện tích xây dựng tum thang khoảng  $296,3\text{m}^2$ .

#### **b) Phương án thiết kế kết cấu**

- Kết cấu phần ngầm: sử dụng phương án cọc khoan nhồi đường kính D1000 và D800 với sức chịu tải tính toán cọc đơn dự kiến là 1000 tấn đối với cọc D1000 và 600 tấn đối với cọc D800; đài móng có chiều cao 2000mm tại vị trí vách, 1200mm và 1600mm tại vị trí cột, 4000mm tại vị trí lõi thang máy; tường hầm dày 350mm và 400mm; sàn hầm dày 400mm.

- Kết cấu phần thân: lựa chọn hệ kết cấu khung - cột, vách kết hợp với hệ sàn bê tông cốt thép toàn khối đổ tại chỗ. Kích thước các cấu kiện như sau: tiết diện cột 600x600mm, 800x800mm, 600x800mm, vách có chiều dày 250mm, 300mm, 350mm, 400mm, 450mm; tiết diện dầm tầng điển hình 300x500mm, 250x600mm, 250x450mm; chiều dày sàn 180mm, 200mm, 220mm, 250mm tùy khu vực.

#### **c) Phương án thiết kế hệ thống kỹ thuật công trình**

- Cấp điện: Tổng công suất phụ tải cấp điện của Dự án khoảng 7.637,7kVA. Nguồn điện cấp cho công trình từ lưới điện trung thế (22kV) khu

vực qua trạm biến áp 22kV đặt tại tầng hầm 1, dự kiến gồm 06 máy biến áp khô: 02 máy biến áp cho phụ tải khối tháp phía đường Lái Thiêu 14 (Tháp A) với công suất mỗi máy 1250kVA, 02 máy biến áp cho phụ tải khối tháp phía sau (Tháp B) với công suất mỗi máy 1600kVA, 02 máy biến áp cho phụ tải khối đế và phụ tải công cộng: công suất mỗi máy 1250kVA, rồi qua tủ hạ thế để phân phối điện đến các phụ tải; công trình cũng dự kiến bố trí 02 máy phát điện dự phòng 3 pha với công suất mỗi máy 1000kVA tại tầng hầm 1.

- Cấp nước: nguồn nước cấp từ mạng lưới cấp nước khu vực qua đồng hồ tổng dẫn về bể chứa nước ngầm dung tích 1100m<sup>3</sup>. Bơm cấp nước sẽ bơm nước từ bể chứa nước ngầm lên các bể chứa nước trên mái của công trình rồi cấp nước đến các thiết bị và các khu vực sử dụng nước.

- Thoát nước: hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt được bố trí độc lập. Nước thải sinh hoạt được thoát bằng đường ống riêng, nước từ xí, tiểu được thoát vào bể tự hoại, nước từ chậu rửa bát, máy giặt được thoát vào bể tách mỡ trước khi bơm ra hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực tại hố ga D1000 trên đường Lái Thiêu 14, sau đó đưa về nhà máy xử lý nước thải Thuận An để xử lý. Nước mưa được thu chảy vào ống đứng sau đó thoát ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà.

- Các hệ thống kỹ thuật khác điều hòa không khí - thông gió, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc, chống sét, ... bố trí theo yêu cầu sử dụng.

#### **IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH**

##### **1. Cơ sở thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng**

Cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

##### **2. Phạm vi thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các nội dung theo quy định**

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng. Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch tại địa phương chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch và sự đầy đủ của nội dung đề án quy hoạch xây dựng.

- Theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về nội dung giải quyết các thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật, không chịu trách nhiệm về quy trình thực hiện, nội dung, kết quả thực hiện của các văn bản pháp lý đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó; không chịu trách nhiệm về việc người quyết định đầu

tư, chủ đầu tư, cơ quan có liên quan thực hiện các bước tiếp theo không đúng với nội dung, yêu cầu đã nêu tại kết quả thực hiện thủ tục hành chính.

### **3. Nguyên tắc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng**

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

## **V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH**

### **1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng**

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án phù hợp với Điều 52 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và Điều 6, Điều 13 Nghị định 175/2024/NĐ-CP; đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 và Điều 14, Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

- Nhà thầu khảo sát địa chất, địa hình, nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD, thiết kế cơ sở, nhà thầu thẩm tra (được nêu tại Mục II.3 Văn bản này) có chứng chỉ năng lực, hạng, lĩnh vực và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

- Chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế các bộ môn, chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 Văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, hạng, lĩnh vực và thời hạn phù hợp với thời điểm thực hiện công việc theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

### **2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận**

- Chiều cao công trình 117,7m nằm trong giới hạn chiều cao tính không (150,0m) được Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu chấp thuận tại Văn bản số 289/TC-QC ngày 26/5/2022.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án có các chỉ tiêu xây dựng phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch tại Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được UBND TP. Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 10/01/2025, cụ thể như sau:

**Bảng 3: Tổng hợp chỉ tiêu thiết kế cơ sở Dự án so với quy hoạch chi tiết**

TT	Nội dung	Đơn vị	QH 1/500	TKCS	Nhận xét
1	Diện tích đất phù hợp quy hoạch	m <sup>2</sup>	10.581,6	10.581,6	Không đổi

2	Diện tích đất xây dựng khoảng	m <sup>2</sup>	4.231,0	4.225,6	Giảm
	Diện tích đất cây xanh khoảng	m <sup>2</sup>	2.906,0	2.925,9	Tăng
3	Mật độ xây dựng	%	40	39,9	Giảm
4	Số tầng nổi	tầng	33 + tum KT	33 + tum KT	Không đổi
5	Số tầng hầm	tầng	02	02	Không đổi
6	Chiều cao công trình	m	124,6	117,7	Giảm
7	Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng	m <sup>2</sup>	144.480,0	142.484,4	Giảm
8	Tổng diện tích sàn xây dựng phần ngầm khoảng		20.329,4	20.329,4	Không đổi
9	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng (không gồm diện tích sàn KT, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe)	m <sup>2</sup>	114.839	114.370,8	Giảm
10	Hệ số sử dụng đất	lần	10,85	10,81	Giảm
	- Nhóm TMDV, văn phòng kết hợp lưu trú, cơ sở giáo dục mầm non, công cộng và dịch vụ khác	lần	2,27	2,23	Giảm
	- Nhóm căn hộ ở	lần	8,58	8,58	Không đổi
11	Khoảng lùi xây dựng				
	- So với đường Lái Thiêu 14	m	6,0	6,0	Không đổi
	- So với đường nhựa hiện hữu	m	6,0	6,0	Không đổi
	- So với ranh đất còn lại	m	6,0	6,0	Không đổi
12	Dân số	người	2.906	2.906	Không đổi
13	Số căn hộ ở	căn	1.159	1.144	Giảm
14	Số căn văn phòng kết hợp lưu trú	căn	270	268	Giảm
15	Số căn thương mại dịch vụ - văn phòng	căn	29	29	Không đổi
16	Diện tích sinh hoạt cộng đồng khoảng	m <sup>2</sup>	928,4	937,2	Phù hợp
17	Diện tích nhà trẻ khoảng	m <sup>2</sup>	1.743,0	1.880,6	Phù hợp
18	Diện tích đỗ xe khoảng	m <sup>2</sup>	17.153,0	17.156,8	Phù hợp

- Khu vực thực hiện Dự án thuộc Đồ án điều chỉnh quy hoạch tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Lái Thiêu, TP. Thuận An đã được UBND TP. Thuận An phê duyệt theo Quyết định số 9275/QĐ-UBND ngày 20/12/2024, với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

**Bảng 4: So sánh chỉ tiêu quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết**

TT	Nội dung	QH 1/2000	QH 1/500	TKCS	Nhận xét
1	Chức năng sử dụng đất	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	Phù hợp
2	Diện tích đất	1,51ha (ô quy hoạch I-OQH01)	10.581,6m <sup>2</sup>	10.581,6 m <sup>2</sup>	Phù hợp
3	Mật độ xd	tối đa 40%	40,0%	39,9	Phù hợp

4	Tầng cao	tối đa 40 tầng	33 tầng + tum KT	33 tầng + tum KT	Phù hợp
5	Dân số	3.351 người	2.906 người	2.906 người	Phù hợp

- Về việc kiểm tra sự phù hợp về chức năng sử dụng đất tại quy hoạch chung xây dựng: tại Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung TP. Thuận An đến năm 2040 được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023, khu đất thực hiện Dự án thuộc ô quy hoạch ký hiệu ĐLBD2 có chức năng sử dụng đất là đất hỗn hợp (đơn vị ở và dịch vụ công cộng đô thị); theo đó, tại quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt có chức năng sử dụng đất là phù hợp với quy hoạch chung xây dựng.

Với các nội dung nêu trên, UBND tỉnh Bình Dương, UBND TP. Thuận An chịu trách nhiệm về việc lập, thẩm định, phê duyệt các cấp độ quy hoạch, đảm bảo sự phù hợp và thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch, các loại hình quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và các pháp luật khác có liên quan.

### **3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có)**

Theo báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định, các nội dung của Dự án phù hợp với Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 3026/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 của UBND tỉnh Bình Dương, cụ thể như sau:

**Bảng 5: Tổng hợp các nội dung của dự án**

TT	Nội dung	Nội dung chấp thuận	Theo Báo cáo NCKT	Nhận xét
1	Tên dự án	Dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ, thương mại, văn phòng Hạnh Phúc Lá Thiêu (Happy One Lá Thiêu Complex Building)	Dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ, thương mại, văn phòng Hạnh Phúc Lá Thiêu (Happy One Lá Thiêu Complex Building)	Không đổi
2	Nhà đầu tư	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Toàn	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Toàn	Không đổi
3	Địa điểm thực hiện	Phường Lá Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	Phường Lá Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	Không đổi
4	Quy mô đầu tư	Diện tích đất 10.802 m <sup>2</sup> Quy mô dân số: 2.906 người Đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp TMDV và văn phòng, tầng cao 40 tầng và 02 tầng hầm, tổng số lượng sản phẩm khoảng 1.458 căn, bao gồm 1.159 căn hộ chung cư, 270 căn văn phòng kết hợp lưu trú, 29 căn TMDV văn phòng.	Diện tích đất 10.802 m <sup>2</sup> Diện tích đất theo ranh giới phù hợp lập quy hoạch: 10.581,6 m <sup>2</sup> Quy mô dân số: 2.906 người Đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp TMDV và văn phòng, tầng cao 33 tầng và 02 tầng hầm, bao gồm 1.144 căn hộ chung cư, 268 căn văn phòng kết hợp lưu trú, 29 căn TMDV văn phòng.	Phù hợp

5	Tiến độ thực hiện	- Tiến độ xây dựng cơ bản: Quý IV/2026. - Tiến độ hoàn thành công tác nghiệm thu, đưa công trình vào hoạt động: Quý II/2027	Từ quý I/2025 đến Quý II/2027	Phù hợp
---	-------------------	--	-------------------------------	---------

- Về nghĩa vụ liên quan đến phát triển nhà ở xã hội, tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 3026/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 của UBND tỉnh Bình Dương có nêu: “nhà đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai được quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 đã sửa đổi tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ”; theo đó, chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện theo yêu cầu tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 3026/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 của UBND tỉnh Bình Dương đảm bảo theo quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và pháp luật có liên quan.

- Về kế hoạch phát triển nhà ở của Dự án đã được cập nhật, bổ sung tại Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 27/03/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2025.

#### **4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị**

Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực (về cấp điện, cấp thoát nước, giao thông) là khả thi và cơ bản phù hợp với nội dung tại các Văn bản số 175/CV-CNTA ngày 07/11/2022 của Chi nhánh Cấp nước Thuận An, Văn bản số 92/CV-NTTA ngày 08/11/2022 của Chi nhánh Nước thải Thuận An, Văn bản số 6113/PCBD-KHVT+KT ngày 23/11/2022 của Công ty Điện lực Bình Dương, Văn bản số 4327/UBND-KT ngày 25/12/2023 của UBND TP. Thuận An và Văn bản số 520/BQL.CNNT-ĐTDA ngày 19/11/2024 của Ban quản lý dự án chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương.

Đề nghị Chủ đầu tư thực hiện theo ý kiến nêu tại các văn bản trên để đảm bảo việc kết nối và khả năng vận hành đồng bộ giữa hạ tầng dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực.

#### **5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường**

- Giải pháp thiết kế cơ sở về đảm bảo an toàn xây dựng được nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định, đã được đơn vị tư vấn thẩm tra (Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp) đánh giá, kết luận tại mục V.4.a Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 2111/CNCT-BCTTr ngày 10/4/2025 như sau: Giải pháp thiết kế kết cấu là phù hợp, đảm bảo an toàn xây dựng.

Giai đoạn thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, khi có đầy đủ số liệu và bảng tính kết cấu chi tiết, chủ đầu tư cần tổ chức thẩm tra, thẩm định theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 để kết luận về an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận; xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định. Chủ đầu tư rà soát, đánh giá và chịu trách nhiệm về sự phù hợp của thiết kế cơ sở trình thẩm định với quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14.

- Đối với giải pháp thiết kế cơ sở về PCCC tại hồ sơ thiết kế cơ sở đã được đơn vị tư vấn thẩm tra (Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp) đánh giá, kết luận tại mục V.4.b Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 2111/CNCT-BCTTr ngày 10/04/2025 như sau: Đường giao thông cho xe chữa cháy, khoảng cách an toàn PCCC, bậc chịu lửa, bố trí mặt bằng công năng phù hợp giai đoạn thiết kế cơ sở, đảm bảo phù hợp Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, hoàn thiện thiết kế chi tiết các giải pháp PCCC cho hạng mục theo các lưu ý nêu tại Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở PCCC và đảm bảo theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 50/2024/NĐ-CP; gửi hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt PCCC để được thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định. Trường hợp hồ sơ thiết kế sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm duyệt về PCCC có sự thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này và thuộc trường hợp phải được thẩm định điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, đề nghị Chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định.

- Dự án đã được UBND TP. Thuận An cấp Giấy phép môi trường số 07/GPMT-UBND ngày 14/4/2025. Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát các nội dung tại Giấy phép môi trường và phụ lục kèm theo, tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành để đảm bảo công tác bảo vệ môi trường cho dự án.

## **6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật**

Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của Việt Nam áp dụng cho dự án phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng năm 2014.

Khi xem xét, chấp thuận danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng, người quyết định đầu tư, tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, đánh giá các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng trong thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi, thuyết minh thiết kế cơ sở, thay thế danh mục những tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật đã hết hiệu lực, được chỉnh

sửa hoặc đã được thay thế bởi các tiêu chuẩn, quy chuẩn đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành.

**Bảng 6: Đánh giá chỉ tiêu thiết kế với Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng**

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS	Theo quy định	Đánh giá
1	Tỷ lệ diện tích cây xanh trong khu đất dự án	%	27,7	20,0	Đảm bảo QCVN 01:2021/BXD
2	Diện tích đỗ xe	m <sup>2</sup>	17.156,8	17.148,4	Đảm bảo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 04:2021/BXD
3	Diện tích SHCĐ	m <sup>2</sup>	937,3	915,2	Đảm bảo QCVN 04:2021/BXD
4	Diện tích nhà trẻ	m <sup>2</sup>	1.880,6	1.743,0	Đảm bảo QCVN 01:2021/BXD
5	Số lượng thang máy	cái	17	17	Đảm bảo QCVN 04:2021/BXD

## VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ, thương mại, văn phòng Hạnh Phúc Lái Thiêu (Happy One Lái Thiêu Complex Building) đủ điều kiện xem xét, tổng hợp, trình phê duyệt. Chủ đầu tư cần rà soát, hoàn thiện hồ sơ theo các nội dung nêu tại mục V Văn bản này khi triển khai bước tiếp theo.

Trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung nêu tại văn bản này so với hồ sơ thiết kế xây dựng được thẩm định, đề nghị chủ đầu tư gửi ý kiến đến Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng để xem xét làm rõ, đảm bảo tính thống nhất giữa văn bản thông báo kết quả thẩm định với hồ sơ thiết kế xây dựng được thẩm định.

Kết quả thẩm định của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, người trình thẩm định, các đơn vị tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

### 2. Kiến nghị

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của dự án, chủ đầu tư tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm các nội dung sau:

- Trong quá trình thực hiện dự án, đề nghị chủ đầu tư và các đơn vị liên quan thực hiện theo các văn bản của các cơ quan có thẩm quyền có liên quan của dự án; tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Kiểm tra tính toán tổng nhu cầu sử dụng điện, nước của dự án trên cơ sở quy mô, trang thiết bị theo các tiêu chuẩn áp dụng, đáp ứng yêu cầu sử dụng;

kiểm tra hiện trạng, công suất, lưu lượng, điểm kết nối đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt và khả năng tiếp nhận của hệ thống hạ tầng khu vực. Nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra môi trường tiếp nhận; rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với quy định của QCXDVN 05:2008/BXD, QCVN 10:2014/BXD, QCVN 13:2018/BXD, QCVN 06:2022/BXD, QCVN 02:2022/BXD và QCVN 03:2022/BXD. Vị trí bố trí các trạm biến áp, phòng máy phát điện cần được rà soát đảm bảo phù hợp với các tiêu chuẩn, quy phạm chuyên ngành, đảm bảo an toàn PCCC theo quy định.

- Nghiên cứu áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả và sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng theo quy định.

- Kết cấu nền và áo đường nội bộ phải đảm bảo chịu được tải trọng xe cứu hoả; các phòng kỹ thuật phải đảm bảo yêu cầu của thiết bị; phương án thiết kế kết cấu phải được tính toán cụ thể dựa trên các phụ lục để tối ưu hoá các thông số kỹ thuật thiết kế, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận.

- Chủ đầu tư và nhà thầu lập dự án, nhà thầu khảo sát chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của các số liệu sử dụng trong hồ sơ dự án. Các nhà thầu tư vấn xây dựng chỉ được sử dụng các phần mềm có bản quyền hợp pháp phục vụ công việc theo quy định.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đã đóng dấu thẩm định về Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng để lưu trữ theo quy định.

Trên đây là thông báo của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ, thương mại, văn phòng Hạnh Phúc Lái Thiêu (Happy One Lái Thiêu Complex Building) tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 7, khu phố Bình Hòa, phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TTr. Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- UBND tỉnh Bình Dương, TP. Thuận An;
- Sở XD tỉnh Bình Dương;
- Lưu: VT, QLXD4<sub>NMH</sub>.

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

**Phạm Như Huy**